

Vizsgálati jelentés

**a Magyar Nemzeti Bank
ingatlan-stratégiájának és
a 2013-2015-ben lebonyolított
ingatlan-vásárlásainak
ellenőrzéséről**

**A
független szakértők közreműködésével végzett**

**vizsgálatot vezette,
a jelentést készítette**

dr. Nyikos László
FB-tag.

**Közreműködött
az FB Titkársága.**

Budapest, 2017. január

Bevezetés

A Magyar Nemzeti Bank (MNB, jegybank, központi bank) Magyarország pénzügyi rendszerének monetáris alrendszerét irányító, kizárólagos állami tulajdonban álló részvénytársaság, amely *“közfeladatot lát el, és közpénzzel gazdálkodik.”*¹ A közpénzek kezelésének ellenőrzésére a számvevőszékek nemzetközi szervezete (INTOSAI) szakmai szabályokat (standardokat) alakított ki, melyeket az Állami Számvevőszék (ÁSZ) is magáénak vall.

A **számviteli felelősség** megállapítása a független könyvvizsgálat feladata. (Válaszolni arra a kérdésre, hogy az ellenőrzött szervezet által készített pénzügyi mérleg és eredménykimutatás hű és valós képet ad-e az év végén fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetről.) A **jogi felelősség** a szabályszerűségi (“megfelelőségi”) ellenőrzés hatókörébe tartozik. (A vizsgált szervezet követi-e a törvények és más szabályok, szerződések, megállapodások előírásait.) A **teljesítmény-vizsgálatoknak** három aspektusa van: gazdaságos-e, hatékony-e, célszerű-e a közpénzkezelés? (A gazdaságosság – takarékoság – a ráfordítások minimalizálását jelenti, a hatékonyság a ráfordítások és hozadékaik viszonyára vonatkozik, az eredményesség – célszerűség – pedig a döntések, szándékok megvalósulására, a célok elérésére.)

Az MNB “küldetése és jövőképe” jegyében fogant műkincs-és ingatlan-vásárlásokat, alapítvány-létesítéseket és alapítvány- finanszírozást széles körű társadalmi érdeklődés kíséri. A jegybank Felügyelőbizottsága (FB) a 2013. évi CXXXIX. törvény (MNB-tv.) 14. §-a szerint *“az MNB folyamatos tulajdonosi ellenőrzésének szerve”*. A tulajdonosi ellenőrzés a gazdálkodási döntések meghozatalának és végrehajtásának számviteli és jogi szempontjai mellett az ésszerűségi (célszerűségi) aspektusokat is magában foglalja.

Az ellenőrzési standardok szerint egy vizsgálandó probléma lényegessége fakadhat a rá vonatkozó **összegeből** (értékből) vagy **minőségből**. Az utóbbi fogalom körébe tartozó ügyeket a körülményeik tehetik jelentőssé: jellegüknél fogva, összefüggéseik miatt lényegesek, közérdeklődésre tartanak számot.² Az FB jelen vizsgálatának tárgyául választott ingatlanok csoportjára a fentebbi lényegességi kritériumok mind mennyiségi, mind minőségi szempontból ráillenek.

Az MNB által 2013-2015-ben közvetlenül vásárolt **hat nagy értékű ingatlan** közül négy (régibudai városháza, IPOSZ-székház, MTA Kémiai Kutató Intézet, kecskeméti megyei kórház) közvetlenül kapcsolódik a központi bank társadalmi felelősségvállalási programjaihoz. Egynek (Eiffel Palace) a jegybanki alaptévékenység végzését kell szolgálnia, egynek pedig (tiszaroffi Borbély-kastély) jóléti funkciója van.

Miután egy évtizeden át nem kerültek az Országgyűlés (OGY) plenáris ülése elé a jegybank éves jelentései és pénzügyi beszámolóik (következésképpen az FB jelentései sem), 2015 novemberében a T. Ház napirendjére vette az MNB-nek a 2012., 2013. és

¹ AZ ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG 8/2016. (IV. 6.) AB HATÁROZATA az Országgyűlés 2016. március 1-jei ülésnapján elfogadott, a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény módosításáról szóló ki nem hirdetett törvény 4. §-ának a magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 162. § (4) és (7) bekezdéseit megállapító rendelkezései alaptörvény-ellenességének megállapításáról. Indokolás (16)

² Pénzügyi és szabályszerűségi ellenőrzési kézikönyv. Európai Számvevőszék - 2012 http://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/FCAM_2012/FCAM_2012_HU.pdf

2014. üzleti évről szóló jelentéseit, bennük az auditált pénzügyi beszámolókat (mérlegek, eredménykimutatások). A jegybank elnökének parlamenti beszámolóját az OGY – a Gazdasági bizottság javaslatára – elfogadta, erről szóló határozataival³ tehát megadta az igazgatóság számára a felmentést a gazdálkodás felelőssége alól. **Politikai** értelemben (és a társasági jog szempontjából) ezek után nincs relevanciája azoknak a megállapításoknak, amelyeket az FB-nek ez a jelentése az ingatlan-vásárlásokkal kapcsolatos jogi felelősségről (törvényesség, szabályszerűség) rögzít. (A számviteli felelősség *ab ovo* nem merült fel a vizsgálat során, miután a független könyvvizsgáló mindegyik év pénzügyi beszámolóját hitelesítő véleménnyel látta el, auditori jelentéseit pedig az OGY – az MNB beszámolójának részeként – tudomásul vette.) Az MNB igazgatósága tehát élvezzi az OGY bizalmát.

Az FB feladata szakmai; jelen esetben annyi, hogy az ingatlan-vásárlásokkal kapcsolatos jogi felelősséget, továbbá a vásárlások célszerűségét a jegybank igazgatóságától független ellenőrként tisztázza, egyértelmű szakvéleményét közérthető formában megfogalmazza és nyilvánosságra hozza. E vizsgálati jelentés a hatályos jegybanki törvényt az ellenőrzés **mércéjeként**, nem a tárgyaként kezeli.

A jogállamiság kétezerháromszáz éves alapgondolata: a „helyes kormányzás egyik formája az, amikor engedelmeskednek a fennálló törvényeknek, másik pedig, amikor még jók is azok a törvények (...) mert hisz rossz törvényeknek is lehet engedelmeskedni”.⁴ Az ókori bölcselő a törvények (még hozzá a tapasztalatok ismeretében „helyesbített” törvények) uralmának szükségességét hirdette.

Megállapításainak megtételéhez a vizsgálat vezetője elegendő bizonyosságot szerzett, amihez az ellenőrzési időszakban lehetősége nyílt megbeszélést folytatni az MNB elnökével, alelnökeivel, főigazgatójával és más vezető munkatársaival, könyvvizsgálójával, a tulajdonosi jogokat gyakorló nemzetgazdasági miniszterrel, az Eiffel Palace Kft. ügyvezetőjével, továbbá – a vizsgálatot támogató szakértők jelenlétében – helyszíni szemléket tartani. A megbeszéléseket, konzultációkat, véleménycseréket, szemléket minden esetben a kollegialitás, a segítőkészség, a korrektség jellemezte, amiért mindenkinek köszönet jár, miként – partneri együttműködésükért – a vizsgálatot érintett alapítványok, ingatlan-üzemeltetők vezető munkatársainak is.

³Az MNB 2012., 2013. és 2014 évi beszámolójának elfogadásáról hozott határozat: 58/2015. (XI. 24.) OGY

⁴Arisztotelész: Politika 1294a Gondolat Kiadó. Budapest, 1984. 188. old.

I.

Az MNB ingatlan-stratégiájának vizsgálata

Függetlenség és Felelősség mottóval 2014. május 15-én került a nyilvánosság elé az MNB Alapokmánya, amelyben a központi bank elnöke és három alelnöke újrafogalmazta a jegybank küldetését, jövőképét, alapértékeit, stratégiai és intézményi céljait, kijelölve így módon az intézmény jövőbeli működésének kereteit. Az Alapokmány a jelenlegi időszakban a központi bank "belső alkotmányának" tekintendő. Ennek 3. fejezetében, a "funkcionális stratégiák" között kaptak helyet az jegybank "ingatlan-stratégiájának alapértékei és elvei". Az elnök és az alelnökök deklarálták, hogy az MNB *"az elmúlt évtizedekben változó feladataihoz és szerepvállalásához igazodóan rendelkezett ingatlanokkal. Az eddigi stratégiák fókuszában a mennyiségi csökkentés állt, ebben alapvető irányváltásra van szükség."* Ezt az alábbi érvekkel támasztották alá:

- a jegybank ellátja a **pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét**, tevékenysége kiegészült a pénzügyi szanalási hatósági feladatokkal;
- az MNB **vezető szerepet kíván betölteni a közgazdasági és pénzügyi szakemberképzés megújításában**, és a korábbinál aktívabb szerepvállalásra törekszik **a pénzügyi kultúra és a pénzügyi tudatosság** fejlesztésében, az ehhez kapcsolódó intézményrendszer és infrastruktúra fejlesztésében;
- az MNB további célja, hogy sportolási és rekreációs célú, illetve „házon kívüli” események lehetőségének biztosításával hozzájáruljon munkavállalói közösségi kohéziójának, elkötelezettségének, motivációjának és megújuló képességének erősítéséhez; e célok megvalósítása feltételezi, hogy a jegybank **oktatási, képzési célú, illetve jóléti szolgáltatások** biztosítása céljából rendelkezzen megfelelő mennyiségű és a jegybankhoz méltó minőségű ingatlanokkal.⁵

Az Alapokmány közzétételét követően (egy hónappal később, 2014. június 16-án) került az igazgatóság elé *"a Magyar Nemzeti Bank Ingatlanstratégiájáról az elhelyezést szolgáló ingatlanok tekintetében"* c. előterjesztés, amelynek vezetői összefoglalója megismétli az Alapszabály fentebb idézett deklarációit. Felsorolja azokat az "alapértékeket", amelyek meghatározzák az ingatlanstratégia kereteit. Ezek szerint a **hitelesség**, a **függetlenség**, az **átláthatóság**, az **eredményesség** és **hatékonyság** tekintendő fő kritériumnak. Az igazgatóság még további alapértékeket is figyelembe kíván venni az ingatlanokkal kapcsolatos testületi döntései során:

- érvényt kíván szerezni a **jogszerűség**, a **tervszerű gazdálkodás**, a **takarékosság** és a **költséghatékonyság** követelményének (a döntés-előkészítés szakmailag megalapozott, közérthető, lényegi és informatív legyen, és álljanak rendelkezésre a megalapozott döntés meghozatalához szükséges jogi, ingatlanforgalmi, műszaki szakvélemények és üzleti esettanulmányok);

⁵Alapokmány, 76-77. oldal.

- a hitelességre vonatkozóan “kiemelt érték” a **műemléki környezet** (és épületei), az elődök által létrehozott szellemi értékek és alkotások **védelme**;
- követendő szempont a “**kiszervezések**” **arányának csökkentése** és a költséghatékonyan megvalósítható épületüzemeltetési feladatok saját erőforrásokkal történő ellátása;
- az MNB vállalja, hogy ingatlan vétele, ingatlanra vonatkozó egyéb jognak a megszerzése, ingatlan értékesítése, használati jogának átengedése, hasznosítása vagy üzemeltetése tekintetében **kizárólag természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köt szerződést**;
- célnak tekintendő az ingatlanok egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá **adott esetben az ingatlanok elidegenítése**;
- a jegybank az “elhelyezését szolgáló ingatlanok tekintetében az eredményességet és hatékonyságot az épületek állapotának, használhatóságának javítására, a működési költségek és kockázatok csökkentésére, a minőség, ergonómia és a biztonság növelésére, meghatározott célok megvalósítása alapján vizsgálja és a **sikerkritériumok teljesülésében méri**. A működési szolgáltatások biztosításáért felelős szervezet a beruházási, felújítási és átalakítási igényeket a szükségletek, a tervszerűség, a célszerűség és a gazdaságosság szempontjainak figyelembevételével elégíti ki.”
- az ingatlanstratégia megvalósítása során az MNB (...) figyelembe veszi a **befektetési, pénzügyi szempontokat is**.

Az előterjesztés szerint “A Működési szolgáltatási főosztály által kidolgozott ingatlanstratégiát az MNB alapértékei: a függetlenség, az átláthatóság, a hitelesség, az eredményesség és hatékonyság, az együttműködés határozzák meg.

- A **függetlenség** az épületek minőségében és egyben funkcionalitásában nyilvánul meg, amit “műszaki szakértelmünkkel teremtünk meg. Arra törekszünk, hogy az MNB tevékenységét minél hatékonyabban támogassuk, hogy a fizikai környezet ne korlátot, hanem motivációt jelentsen számunkra.
- Az **átláthatóság** környezettudatosságunkban, társadalmi felelősségvállalásunkban ölt testet. Minden szakmai döntésünknel figyelembe vesszük munkatársaink, a társadalom, a környezet, a jövő generáció szempontjait, és ezt jó példaként meg is mutatjuk az MNB-vel kapcsolatban állóknak.
- A **hitelesség** azt jelenti, hogy az MNB kiemelt értéként kezeli a történelmi emlékeket, a műemléki környezetet, az épületet és annak részleteit. Védjük a történelmi folytonosságot, elődeink által létrehozott értékeinket, azok szellemiségét és szakmaiságát visszük tovább alkotásainkban adaptálva a jelen kor elvárásaihoz.
- Az **eredményesség és hatékonyság** tevékenységünk alapja. Épületeink állapotának, használhatóságának javítását folyamatosan vizsgáljuk, nem elégszünk meg a hibák elhárításával, hanem igyekszünk azokat megelőzni, ekkor érezzük eredményesnek munkánkat. Beruházásaink hatékonyságát a költségek és kockázatok csökkentésében, a minőség növekedésében mérjük.
- Az **együttműködés** értelmezését a saját területünkre vonatkoztatjuk azzal, hogy az általunk kialakított és üzemeltetett korszerű munkahelyek kialakítása nemcsak lehetővé teszi munkatársaink együttműködését, de inspirálja is őket és minket is arra.”

Az MNB által birtokolt ingatlanokat a stratégia négy fő csoportba sorolja:

1. a jegybanki tevékenységhez kapcsolódó ingatlanok;
2. a munkavállalók számára nyújtott jóléti, képzési, rekreációs szolgáltatásokhoz kötődő ingatlanok;
3. a jegybank társadalmi felelősségvállalási programjait szolgáló ingatlanok;
4. egyéb ingatlanok.

Ezek megválasztása során az igazgatóság figyelembe veszi az **ingatlanpiac** helyzetét, trendjeit, és arra törekszik, hogy a megvásárolt ingatlanokkal hozzájáruljon a közvagyon gyarapodásához. Az ingatlanok kiválasztása során fontos szerepet tölt be a “gondos pénzügyi értékelés”, a kiválasztott ingatlanok piaci értékének körültekintő meghatározása, az ingatlanvagyon kezelése során pedig a hosszú távú pénzügyi tervezés. Az előterjesztés az MNB elhelyezését szolgáló ingatlanok üzemeltetésére vonatkozóan **sikerkritériumokat** nevezett meg:

- stratégiai cél a működési szolgáltatások belső erőforrásokkal történő biztosításának növelése és a kiszervezések arányának költséghatékony, ésszerű csökkentése, ezáltal az ingatlan üzemeltetésben a külső kockázat csökkentése;
- a műemléki értékek megőrzése;
- törekvés arra, hogy az irodai munkahelyek kialakításánál minden iroda komfort fokozata megfeleljen a legkorszerűbb irodaházak színvonalának;
- intézkedések az energiahatékonyság növelése, az energiafogyasztás csökkentése, a korszerű és környezetbarát technológiák, anyagok és megújuló energiák alkalmazása, az energiatudatosság fejlesztése érdekében;
- az irodaterületek használati hatékonyságának (kihasználtságának) növelése;
- a felújítások során az alkalmazott szerkezetek, rendszerek tervezett és tényleges élettartama közötti eltérés átlagosan a 20 %-ot ne haladja meg;
- BREEAM In-Use épületminősítési rendszerben mért és auditált értékek javítása.

Az előterjesztés tételesen felsorolja a jegybank által birtokolt ingatlanokat. Az **alaptevékenységet szolgáló** ingatlanok az alábbiak:

Székház, amivel az MNB hosszú távon számol. (Felújítási program indul.)

Logisztikai Központ, aminek a fenntartásával a központi bank ugyancsak hosszú távon számol. (A folyamatos működéshez és a minőségi munkavégzés feltételeinek biztosításához az ingatlan folyamatos karbantartására, a hibák kijavítására és beruházások elvégzésére van szükség.)

Krisztina körúti ingatlan, ami bérlemény. (A bérleti szerződés 2016. december 31-ig nem mondható fel. Ezután – az előterjesztés szerint – megfontolandó saját tulajdonú ingatlan biztosítása a Székház közelében.)

Bank Center (2017. március 31-ig érvényes a bérleti szerződés.)

Medve utcai irattárak, melyekre az újonnan kialakítandó irattári és raktári központ létesítéséig van szükség. (A jelenleg több ingatlanban, egymástól nagy távolságban található irattárak egységesítése, továbbá a tartalék raktári kapacitás egy ingatlanban történő koncentrálása a javaslat Erre egy jó megközelítésű helyen új épület vétele látszik célszerűnek. Ebben az ingatlanban a vagyongazdálkodásban lévő ingatlanok (3 épület a Medve utcában), továbbá a Logisztikai Központban zárt területen kialakított irattár felszabadítható. Ezen kívül a Krisztina körúti székházban kialakított ideiglenes irattárak nagy része is felszabadítható.)

Ezt követően került sor a **társadalmi felelősségvállalási programhoz kapcsolódó** ingatlanok bemutatására:

Szenháromság téri műemlék-épület (a régi budai városháza, amely megvásárlása után a Pallas Athéné Domus Animae Alapítványhoz került). További hosszú távú sorsáról az Alapítvány dönt.

Kálmán Imre u. 20 (a volt IPOSZ-székház, amely megvásárlása után a Pallas Athéné Domus Science Alapítványhoz került). További hosszú távú sorsáról az Alapítvány jogosult dönteni.

Kecskemét, Izsáki u. 5 (a kecskeméti megyei kórház, a GYEMSZI épület-együttese). Ekkor még nem volt döntés arról, hogy az ingatlan a Pallas Athéné Domus Mentis Alapítványhoz kerül.

A **Pusztaszeri úti ingatlan** (MTA KKKI) megvétele ebben az előterjesztésben még nem szerepelt.

A **jóléti (sportolási, üdülési, rekreációs, csapatépítési) célú** ingatlanok körére vonatkozóan az előterjesztés azt javasolta, hogy “az MNB ilyen célra az ingatlanpiaci ajánlatok és lehetőségek tükrében – minden esetben külön előterjesztés előzetes igazgatóság általi jóváhagyása után – **ingatlanokat vásároljon és üzemeltessen.**”

Az **egyéb ingatlanok** körébe tartozik

a **stratégiai tároló** (az MNB – stratégiai eszközeinek tárolására – a ingatlant bérel; paraméterei nem nyilvánosak, az ingatlan-stratégia ezért ezzel az ingatlannal nem foglalkozik);

a **Hold utcai mélygarázs** (az ingatlant 2010-ben a Magyar Állam kapta vissza azzal a feltétellel, hogy a pincében található mélygarázst az MNB korlátlan ideig használhatja; a jegybank a mélygarázzsal hosszú távon számol).

Az előterjesztés szakszerű, strukturált, részletes elemzést adott első sorban az MNB két fő ingatlanáról (a székházról és a logisztikai központról), de a bérleményekről (Krisztina Plaza, Bank Center, Hold utcai épületek, irattári és raktári központ, a jegybank társadalmi felelősségvállalási programjaihoz kapcsolódó ingatlanok) is tartalmazott információkat. A két fő épület jelenlegi kialakításának, adottságainak elemzése a bennük folytatott tevékenységek szempontjából, SWOT-analízissel készült. Az elemzés fő megállapításait az alábbi táblázatok tartalmazzák:

A központi épület SWOT-analízise

az ingatlan-stratégiára vonatkozó (2014. júniusi) előterjesztésben

ERŐSSÉGEK: <ul style="list-style-type: none">• Központi fekvés• Jó tömegközlekedés• Történelmi folytonosság• Esztétikai élmény• Főszerkezetek jó állapota• Az épület nagy hőtehetetlensége	GYENGESÉGEK: <ul style="list-style-type: none">• Műemléki kötöttségek• Költséges fenntartás• Rosszul kihasználható terek• Elavult szerkezetek• Korábbi épület átépítések• Nyitott és tartalékterületek hiánya• Korlátozott étkezési lehetőségek• Menekülési útvonalak kialakítása• Nehézkes beszállítási út
LEHETŐSÉGEK: <ul style="list-style-type: none">• Pince beépítése• Padlástér beépítése• Udvar átépítése• Alternatív energiák felhasználása• Környezetbarát technológiák alkalmazása	VESZÉLYEK: <ul style="list-style-type: none">• Elavult gépészeti és villamos rendszerek• Amerikai Nagykövetség közelsége• Létszámnövekedés• Új funkciók megjelenés

A Logisztikai Központ SWOT-analízise

az ingatlan-stratégiára vonatkozó (2014. júniusi) előterjesztésben

ERŐSSÉGEK <ul style="list-style-type: none">• Kedvező mikroklíma• Újszerű épület• Statikailag erős főépület• Modern technológia• Világos irodák• Áttekinthető ellátórendszerek• Együttműködési lehetőségek a telekszomszédokkal	GYENGESÉGEK <ul style="list-style-type: none">• Dolgozóknak nehézkes megközelítés• Statikailag gyenge földszinti padló• Korlátozott irodai területek• Nagyon kötött alaprajz• A „zárt” munkahelyeken a felhasználói komfortigények nehézkes kezelése• A funkciók eltérő munkarendje növeli az üzemeltetési időtartamot• Az előírásoknak megfelelő komfort biztosítása nem elég hatékony• Csapadékvíz rossz elvezetése
--	---

LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none"> • Bővíthető épület zöld felületen, vagy emeletráépítéssel • Fokozott odafigyelés a munkaszervezési kérdésekben • Lokális lehetőségek vizsgálata a komfortbiztosítás területén • Alternatív energiák felhasználása • Környezetbarát technológiák alkalmazása • A garanciális kérdések szakmailag alapos, korrekt lezárása 	<ul style="list-style-type: none"> • A „zárt” munkahelyeken pszichoszomatikus tünetek jelentkezhetnek, rendkívüli események történhetnek • Garanciális okokra visszavezethető hiba bekövetkezése 2012. 12. 15 után • Problémák jelenhetnek meg a tömegközlekedésben, ha a járatkihasználtság csökken • Új funkciók megjelenése, érmeraktározás

146/2014.(06.16) számú határozatával az igazgatóság egyhangú (négy “igen”) döntéssel elfogadta a Működési szolgáltatási főosztály előterjesztését, ami alapján több konkrét ügyben is határozott. (Arról például, hogy saját tulajdonú ingatlanok biztosítása céljából tárgyalásokat kell folytatni a MÁK képviselőivel a Hold utcai épületek tulajdonjogának megszerzéséről.)

Tudás és Érték felcímmel, az MNB igazgatóságának jóváhagyásával 2014. júniusában került nyilvánosságra a **Társadalmi Felelősségvállalási Stratégia**, amely *“kijelöli a Magyar Nemzeti Banknak a pénzügyi kultúra és a pénzügyi tudatosság, valamint az ezt megalapozó közgazdasági és társadalmi gondolkodás fejlesztésében, az értékteremtésben, a nemzeti értékek, a szellemi és kulturális örökség megőrzésében, az értékek közvetítésében betölteni kívánt szerepvállalásának fő irányait”*.⁶ E dokumentumnak a **műemlékvédelmi fejezete** is deklarálja többek között az alapértékeket, továbbá az ingatlangazdálkodás céljait és sikerkritériumait:

“A Magyar Nemzeti Bank Szabadság téri központi épülete megépítése óta megjeleníti és kifejezi a jegybank jelentőségét, társadalmi elismertségét és töretlenül jelképezi az ország gazdasági szuverenitását. A székház emblematis, világörökségi területen elhelyezkedő műemléképülete az állandóságot és a folytonosságot szimbolizálja, mivel az épület az Osztrák-Magyar Bank számára épült és több, mint 100 éve jegybanki funkciót tölt be.

A Magyar Nemzeti Bank meggyőződése, hogy a jegybank épületeinek tükrözniük kell alapvető értékeit, példaként kell szolgálniuk a korszerű munkakörülmények biztosítása és új innovatív műszaki megoldások alkalmazása tekintetében, továbbá a környezettudatosság terén is. Az épületeknek ki kell fejezniük a jegybank kiemelkedő nemzeti intézmény jellegét. Ezért a Magyar Nemzeti Bank nem csak alaptevékenységében, hanem a társadalmi felelősségvállalásban a műemlék védelem területén is példát kíván mutatni. Ennek egyik fontos eleme az épített és természeti örökség megőrzése, amely – többek között – a központi műemléképület megóvását és korszerű megújítását is jelenti. Erre kiváló alkalmat teremt, hogy Alpár Ignác pályázati tervei alapján 1905-ben elkészült épületnek 2015-ben lesz a 110 éves évfordulója.”⁷

⁶Társadalmi Felelősségvállalási Stratégia. Magyar Nemzeti Bank, 2014. június. 69. oldal

⁷u. ott: 66. oldal

A műemlékvédelem **alapértékei** a Társadalmi Felelősségvállalási Stratégia szerint:

- *A Magyar Nemzeti Bank kiemelt értéként kezeli a műemléki környezet védelmét és épületeit, védi az elődei által létrehozott értékeket és alkotásokat.*
- *A Magyar Nemzeti Bank törekszik a kiszervezések arányának csökkentésére és a költséghatékonyan megvalósítható épületüzemeltetési feladatok saját erőforrásokkal történő ellátására.*
- *Az ingatlangazdálkodás célja az ingatlanok **egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése**, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá adott esetben az ingatlanok elidegenítése.*
- *A Magyar Nemzeti Bank az elhelyezését szolgáló ingatlanok tekintetében az eredményességét és hatékonyságát az épületek állapotának, használhatóságának javítására, a működési költségek és kockázatok csökkentésére, a minőség növelésére meghatározott célok megvalósítása alapján vizsgálja és a **sikerkritériumok teljesülésében méri**. A működési szolgáltatások biztosításért felelős szervezet a beruházási, felújítási és átalakítási igényeket a szükségletek, a tervszerűség, a célszerűség és a gazdaságosság szempontjai figyelembevételével elégtí ki.”⁸ (A vizsgálat vezetőjének kiemelései.)*

Az üzemeltetéssel kapcsolatos “társadalmi felelősségvállalási **sikerkritériumok**”:

- *kiemelt figyelmet fordít a műemléki értékek megőrzésére;*
- *erőfeszítéseket tesz és intézkedéseket vezet be az energiahatékonyság növelése, az energiafogyasztás csökkentése, a korszerű technológiák és megújuló energiák alkalmazása, az energiatudatosság fejlesztése érdekében;*
- *az elhelyezését szolgáló épületek használata és megújítása során célul tűzi ki az irodaterületek **használati hatékonyságának** (kihasználtságának) növelését;*
- *törekszik arra, hogy a tervezett felújítások során az alkalmazott szerkezetek, rendszerek, berendezések tervezett és tényleges időtartama közötti eltérés átlagosan a 20 %-ot ne haladja meg;*
- *az elhelyezését szolgáló épületek tekintetében javítja azok BREEAM In-Use épületminősítési rendszerben mért és auditált értékeit.”⁹ (A vizsgálat vezetőjének kiemelései.)*

Az MNB ingatlan-stratégiájáról 2015. szeptemberében a főigazgató (asszony) által irányított szak-apparátus Tájékoztatót készített az FB számára. Bevezetesként kiemelte, hogy *“a létesítmény-és az ingatlangazdálkodás (...) a banki tevékenység hatékony folytatásához szükséges **ésszerű** tárgyi feltételeket, szolgáltatásokat biztosítja.”* Hangsúlyozta, hogy *“az ingatlanokban lekötött vagyon, a létesítmények fejlesztésének, **fenntartásának, működtetési költségei jelentősek.**”* A 2013-2015-ben vásárolt ingatlanok kapcsán készített Tájékoztató első része mutatta be az MNB fentebb idézett ingatlanstratégiáját. Hangsúlyozta az Alapokmány minősítését (“A korábbi vezetéseknél a mennyiségi csökkentés állt, ebben alapvető irányváltásra volt szükség”). Ennek részletesebb indoklásával nem foglalkozott. Előzményként ismertette a saját tulajdonú jegybanki ingatlanok szám szerinti változását 1929 és 2015 között, majd bemutatta az MNB ingatlan-stratégiáját, közelebbről annak alapértékeit, az MNB elhelyezését szolgáló ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos sikerkritériumokat a fentebb hivatkozott dokumentumoknak megfelelően. (A társadalmi felelősségvállalási programhoz kapcsolódó ingatlanok között itt már megjelent a Pallas Athené Domus Mentis alapítványnak juttatott kecskeméti megyei kórház és – mint jóléti célú ingatlan – a tiszaroffi Borbély-kastély.)

⁸u. ott: 66-67. oldal

⁹u. ott: 68. oldal

A Tájékoztató bemutatta az FB jelen vizsgálatának tárgyát képező, 2013–2015-ben vásárolt hat ingatlant. Közölte legfontosabb adataikat (alapterület, környezet stb.), megvásárlásuk célját (hasznosítási lehetőségeiket, leendő funkciójukat), a rájuk vonatkozó értébecslés eredményét, tulajdonjogát. E hat ingatlanból a jelenlegi időszakban már csak egy (Eiffel Palace) van az MNB közvetlen tulajdonában. Négy a Pallas Athéné alapítványokhoz került. A régi budai városházát a Pallas Athéné Domus Animae (PADA), a Kálmán utcai IPOSZ-székházat a Pallas Athéné Domus Scientiae (PADS), a kecskeméti GYEMSZI-t a Pallas Athéné Domus Mentis (PADMA), a az MTA Központi Kémiai Kutató Intézetét a Pallas Athéné Domus Innovationis (PADI) alapítvány kapta. Ezeknek az ingatlanoknak a további sorsáról az igazgatóság határozata szerint alapítványi kuratóriumok jogosultak dönteni. A tiszaroffi Borbély-kastélyt az igazgatóság (510 millió Ft értéken, nem pénzbeli hozzájárulásként) az MNB Jóléti Kft-be apportálta.

Az MNB ingatlanai 2016-ban
(könyv szerinti értéken¹, az évközi mérleg szerint)

SAJÁT INGATLAN

BÉRLEMÉNY (VAGYONKEZELÉS)

Név	nyilvántartott érték (millió forint)	Név	Tulajdonos
Székház	2.644	Krisztina krt	Imperial Ingatlanberuhá- zási Építési és Szolgáltatási Kft.
Logisztikai Központ	4.593	Bank Center (3. emelet)	TopTorony Ingatlanhaszno- sító Zrt.
Eiffel Palace ²		Bank Center (9. emelet)	TopTorony Ingatlanhaszno- sító Zrt.
		Irattárak	Társasház
		Stratégiai tároló	Honvédelmi Minisztérium
		Mélygarázs (Bank Center)	TopTorony Ingatlanhaszno- sító Zrt.
		Mélygarázs (Krisztina krt.)	BOE Parking Kft.
		Mélygarázs (Capital Square)	Váci 76 Kft
		Capital Square	Váci 76 Kft

¹ 2016. szeptember 30-i állapot

² 14.001 millió Ft. További 563 millió Ft befejezetlen beruházásként szerepel nyilvántartásban.

A vizsgálat megállapítja, hogy az MNB új ingatlan-stratégiájának kidolgozása időszerű volt, és hasznos volt azt az FB-nek bemutatni. Átfogó, teljes körű képet ugyanis az előző felügyelőbizottságok e problémakörrel nem kaptak, bár egyes ingatlanok (beruházások) a korábbi időszakban többször is szerepeltek a testület napirendjén (CW-Bank, Logisztikai Központ). A jegybank ingatlanainak tételes, részletes ismertetésével, az épületek műszaki állapotának értékelésével, jövőjük vázolásával az FB olyan információkat kapott, amelyek birtokában eredményesebben tudja betölteni tulajdonosi ellenőrző funkcióját. Elismerést érdemel az előterjesztők szakyszerű munkája, a korszerű, tárgyilagos értékelési módszerek alkalmazása (SWOT-analízis a székház és a logisztikai központ bemutatása során).

Az Alapokmány szerint *“Az eddigi stratégiák fókuszában a mennyiségi csökkentés állt, ebben alapvető irányváltásra van szükség.”* E paradigma-váltás szükségességét a vizsgált dokumentumok mélyebben, részletesebben nem indokolták. A sok sikerkritérium deklarálásával a döntés-előkészítők maximalista követelményrendszert alakítottak ki, amit a jegybank igazgatósága magáévá tett. Az előterjesztők felfogása, érvelése – ami szerint a sajátos maximalizmus garantálhatja a *“törvényekből következő”* és az Alapokmányban lefektetett, *“önként vállalt célok”* elérését, továbbá *“a pénzügyi függetlenség megőrzését”* – érthető és korrekt. Ennyi követelménynek azonban egy-egy konkrét esetben gyakorlatilag lehetetlen megfelelni. (Az ún. sikerkritériumok teljesítése, a teljesítménymutatók egzaktan, egyértelműen csak nehezen vagy egyáltalán nem mérhetők.)

II.

Az ingatlan-vásárlások finanszírozásának és jogszerűségének vizsgálata

A forint árfolyamának csökkenéséből következő devizaállomány-átértékelésekből az MNB 2013-ban 200 milliárd, 2014-ben 511 milliárd, 2015-ben 178 milliárd (három év alatt összesen 889 milliárd) forint nyereséget realizált. (Az árfolyam-változásból származó eredmény fő forrásai: a hivatalos és a bekerülési árfolyam eltérése, valamint a devizaeladások.) A nettó kamat-és kamatjellegű eredmény (veszteség) és a pénzügyi műveletek realizált eredményének alakulása együttes hatásában mérsékelte az eredményt, amit befolyásoltak "egyéb eredménytényezők", köztük az ingatlanvásárlások is. A **monetáris pénzügyi folyamatok alakulásából származó közpénzek egy részét az MNB** így módon **közvagyonná transzformálta.**

A közvagyon gyarapodása a jegybank saját vagyonának növekedése útján (Eiffel Palace, Borbély-kúria), illetőleg a Pallas Athéné alapítványok induló vagyonának megteremtése formájában (régi budai városháza, IPOSZ-székház, kecskeméti megyei kórház, kémiai kutatóintézet) realizálódott. Az alábbi táblázatból kitűnik, hogy az MNB vagyonán belül az ingatlanok aránya csekély (csupán néhány ezrelék), értéke viszont három év alatt több mint a kétszeresére nőtt. E növekedésben az ingatlan-vásárlások játszották a főszerepet. A tredváltást mutatják a mérleg-beszámolók adatai.

Az MNB eszközeinek és ingatlanainak értéke az év végén¹⁰

Aktívák	2012	2013	2014	2015
Összes eszköz (millió forint)	10 681 897	11 437 974	12 640 588	11 495 507
Befekt. eszközök (millió forint)	33 217	33 267	83 740	107 137
INGATLANOK brutto értéke (millió forint)	12 135	12 368	27 744	28 100
Épületek száma	2	7	10	10

2014. májusában vált ismertté az **Alapokmány** (az MNB belső "Alkotmánya"), amelyben a jegybank elnöke és alelnökei megfogalmazták a "társadalmi felelősségvállalás" céljait. Egy hónappal később (június 16-án) az igazgatóság egyhangúlag elfogadta az MNB társadalmi felelősségvállalási stratégiáját (*Corporate Social Responsibility - CSR*). Még a CSR jóváhagyása előtt (2013 decemberében) 196/2013. (12.18) számú határozatával az igazgatóság arról döntött, hogy **90 milliárd** forintos keretet hagy jóvá "az oktatási, irodai és egyéb intézményi célok miatti ingatlan-beszerzésekre és a meglévő és a jövőben vásárolandó ingatlanok felújítására, átépítésére, valamint rekonstrukciójára." 2013-2015-ben hat ingatlan megvásárlására került sor. Ezeket kettő (Eiffel Palace, tiszaroffi Borbély-kastély) kivételével az újonnan létrehozott alapítványok kapták vagyoni juttatásként azzal a kikötéssel, hogy "további hosszú távú sorsukról" már nem az MNB igazgatósága, hanem a kuratóriumok

¹⁰Forrás: az MNB éves mérlegei (kiegészítő mellékletek) és a főigazgatói tájékoztató az ingatlan-stratégiáról (2015. szept.)

jogosultak dönteni. A jegybank tulajdonában maradt két új épület irodák elhelyezését, illetve oktatási, kulturális, rekreációs központ létesítését szolgálja.

2015 végéig 22 milliárd forint kifizetésére került sor. A vételárak 415 millió és 17,7 milliárd forint között szóródnak. 2013-ban csak előleget fizetett a jegybank (481 millió forintot). 2014-ben 18 960 millió forintot költött *“oktatási, irodai és egyéb intézményi célokra”*. 2015-ben az *“ingatlanvásárlásokkal kapcsolatban 3 845 millió forint került kifizetésre”*¹¹. A 90 milliárdos keretből a 2016-2018. évi beruházási terv megvalósításához a jelenlegi időszakban **66 milliárd forint még rendelkezésre áll**. Ezt az MNB – félévenkénti felülvizsgálatokat követően – beruházási tervében maga előtt görgeti. Az ingatlanok vételára három esetben (Úri utcai, Pusztaszeri úti, kecskeméti ingatlan) közttestületnek (MTA) jutott, illetőleg a közsférában maradt, egy esetben (IPOSZ-székház) a civil sférába, két esetben (Borbély-kastély, Eiffel Palace) a magánszférába került. Cserébe az MNB által kezelt közvagyon gyarapodott.

A stratégiában megnevezett **ingatlancsoportok közül háromnak az esetében törvényességi aggályok nem merülnek fel**. A jegybanki tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó (elhelyezést szolgáló) és a munkavállalók számára nyújtott rekreációs, képzési szolgáltatásokhoz kötődő (jóléti) ingatlanok, illetőleg az egyéb ingatlanok (tároló, garázs) egyaránt a normális banki működés infrastruktúrájának tekinthetők. Nem ilyen egyértelmű a jegybank társadalmi felelősségvállalási (CSR) programjait szolgáló ingatlan-vásárlásoknak, illetve az azokat követő alapítványi juttatásoknak a megítélése, mert a **társadalmi felelősségvállalás közvetlenül nem vezethető le a hatályos jegybanki törvényből**. Az MNB-tv. 4. § (11) bekezdése szerint az *“MNB számára feladatot törvény (...) állapíthat meg.”* Sem az alap-, sem az egyéb feladatok között nincs olyan, amely társadalmi felelősségvállalást várna a központi banktól.

Erre az előző felügyelőbizottság már felhívta a figyelmet: *“A jegybanktörvény rendelkezéseiből közvetlenül nem vezethetők le olyan nagyszabású programok, mint például az Étéktári program, amely nemzeti szinten fontos feladatokat tűz ki célul, de részben átveszi egyes állami intézmények feladatkörét.”*¹²

Az ingatlanok megvásárlására – miután minden esetben 30 millió forintnál magasabb összegről volt szó – az MNB belső szabályzata szerint az igazgatóság döntései alapján került sor. Határozataiban a testület felhatalmazta elnökét az adásvételi szerződések aláírására. **A szerződések szabályszerűen, elismerést érdemlő szakmai színvonalon készültek**. Az MNB tulajdonjogát a földhivatali nyilvántartásba bejegyezték, a bejegyzésekről szóló határozatok jogerősek. A jegybank a Ptk. előírásaival összhangban vette birtokba a megvásárolt ingatlanokat. Minden esetben átvételi jegyzőkönyv készült, ami a legfontosabb tényeket (közüzemi mérők állása, műszaki jellemzők, kulcsok átvétele stb.) rögzítette.

A vételi döntéseket egy (kecskeméti kórház) kivételével külső szakértők által készített értébecslések támogatták. Hatásvizsgálatok nem készültek (ezek alól az igazgatóság határozatai felmentést adtak). Az adásvételi szerződések a becsült értéknél rendre alacsonyabb vételárat tartalmaznak. Főként az alapítványi tulajdonba adott ingatlanok esetében a tervezett beruházások (a fővárosi épületekben megkezdett, a vizsgálati időszakban folyamatban levő átalakítások), felújítások várható költségeivel az értébecslők nem számoltak (nem volt feladatuk). Az átalakításokkal kapcsolatos (alternatív) árajánlatokra vonatkozóan nincs a birtokunkban autentikus információ.

¹¹Lásd az MNB vonatkozó mérleg-és eredménykimutatásait éves jelentéseiben.

¹²MNB felügyelőbizottsági jelentés. 2013. június – 2014. március. 25. old.

2015. november 4-én az OGY plenáris ülése megvitatta az MNB-nek a 2012., 2013. és 2014. évről szóló üzleti jelentését és beszámolóját. A kormány képviselője – “tiszteletben tartva a Magyar Nemzeti Bank függetlenségét” – nem szólalt fel. Az FB-nek a 2013. évre vonatkozó (az OGY-nek benyújtott) jelentését sem a plenáris ülés, sem a Gazdasági bizottság nem vette napirendjére.) A Gazdasági bizottság javaslatára a kormánypárti többség elfogadta a jegybank elnökének beszámolóját, megadva neki ez által a felmentést a gazdálkodás felelőssége alól.¹³ Az MNB-nek tehát megvan a politikai felhatalmazása ingatlanstratégiájának megvalósítására.

Összefoglalásképpen a vizsgálat megállapítja, hogy a jegybank 2013-2015-ben vásárolt ingatlanai közül az alaptevékenységhez kapcsolódó épület és a munkavállalók számára nyújtott jóléti, képzési, rekreációs szolgáltatásokhoz kötődő ingatlan megvétele során a Magyar Nemzeti Bank a hatályos törvényeknek megfelelően, jogszerűen és magas szakmai színvonalon járt el. A társadalmi felelősségvállalási programokat szolgáló ingatlanok megszerzésére, majd alapítványokba vitelére vonatkozó törvényességi aggályokat az Országgyűlés hivatkozott határozata eloszlatta.¹⁴ A vásárlások előkészítése és lebonyolítása, az ingatlanok birtokba vétele szabályosan, az érvényben levő előírásoknak megfelelően, szakszerűen történt.

¹³Az Országgyűlés 2015. november 17-én 127 “igen” szavazattal 69 “nem” ellenében, 0 tartózkodással fogadta el a Gazdasági bizottság határozati javaslatát.

¹⁴ A CSR eredendően a nagy magáncégek önkéntes vállalása. Arra irányul, hogy a vállalatok üzleti tevékenységükben és a partnereikkel fenntartott kapcsolataikban szociális és környezeti szempontokat érvényesítsenek.

III.

A 2013-2015-ben vásárolt ingatlanok vizsgálati eredményei

A vizsgált ingatlanok főbb jellemzői

A Magyar Nemzeti Bank által vásárolt ingatlanok 2013-2015-ben	Az ingatlan minősítése	Az ingatlan vételára millió forint	Az össz-vételár megoszlása %	A vásárlás időpontja adásvételi szerződés dátuma	A jelenlegi tulajdonos alapítvány (jegybank)	A tulajdonos alapítvány létesítése alapító okirat szerint	Az ingatlan fajlagos vételára ¹⁵ ezer forint/m ²
Régi budai városháza Budapest I. kerület, Úri u. 21	műemlék	1 850	7,4	2013 december 4	PADA	2013 december 16	739
MTA Központi Kémiai Kutató Intézet Budapest II. kerület, Pusztaszeri út 59-67	-	2 700	10,7	2015 január 15	PADI	2014 december 23	172
IPOSZ-székház Budapest V. kerület, Kálmán Imre u. 20	-	571	2,3	2013 december 20	PADS	2014 március 19	257
Megyei kórház (GYEMSZI) Kecskemét, Izsáki u. 5	-	1 800	7,2	2014 április 7	PADMA	2014 március 14	99
Borbély-kastély Tiszaroff, Aradi út 28	műemlék	415	1,7	2014 június 23	MNB	-	162
Eiffel Palace Budapest V. kerület, Bajcsy-Zyilinszky út 78	műemléki környezet	17 740	70,7	2014 július 28	MNB	-	727 571,5¹⁶
-	-	25 076	100,0	-	-	-	-

Régi budai városháza

A korábban a Magyar Tudományos Akadémia tulajdonában álló, budavári védett területen (Úri utca 21) elhelyezkedő műemlék-épületet az MNB oktatási célú intézménynek, doktori iskolának szánja. Az igazgatóság 2013. november 14-én ülés nélkül, írásban szavazott az MTA által meghirdetett **nyilvános árverésen** való részvételről. Tudomása volt arról, hogy a licit **1 850 millió forintról** indul, és a kötelező érvényű árajánlat felső határát 1 934 millió forintban, az **ingatlanforgalmi szakvéleményben** szereplő összeggel határozta meg. Az

¹⁵ A megbízott ingatlanérték-becselő által számított adatok.

¹⁶ Az MNB által számított négyzetméter-ár.

árverés nyertese az MNB lett, és az iduló áron megvette az épületet. Ezt követően – az adásvételi szerződésnek megfelelően – 2014. január 17-én jegyzőkönyv felvételével birtokba vette az ingatlant, amit nem a maga számára vásárolt. 139/2013. (10.28) sz. határozatával az igazgatóság – mint alapító – úgy döntött, hogy az épületet **“nem pénzbeli vagyon” formájában a Pallas Athéné Domus Animae (PADA) tulajdonába** (birtokába) adja. Erre 2014. június 6-án került sor jegyzőkönyv felvételével. Az egykori budai városháza hasznosításáról, további sorsáról inentől kezdve a PADA kuratóriuma jogosult dönteni.

Feltáró kutatásokat a szerződő felek az adásvétel előtt nem végeztek, így a várható felújítási teendőket sem jelezték, költségbecslésbe nem bonyolódtak. Már a 2016. január 11-én tartott helyszíni bejárás során látható nyomai voltak annak, hogy a műemléki kutató feltárások nagy részben elkészültek, az épületszerkezetek megerősítéséhez szükséges bontások/építések nagy ütemben folynak. A rekonstrukciót (tetőtér-beépítés, belső udvarok lefedése) generálkivitelezőként az 1889-ben alapított Magyar Építő Zrt. végzi. A kivitelezés határideje 2016. IV. negyedév. Az ingatlanszakértői vélemény szerint nagy biztonsággal előre jelezhető, hogy a felújítási költség jelentős lesz, ezért szükséges a szigorú szakmai ellenőrzés, a szakemberek – megrendelő, tervező, műszaki ellenőr, műemlékesek – folyamatos kapcsolat-tartása.

Az **ingatlan-ügylet lebonyolítása a hatályos jogszabályoknak megfelelően történt.** Az eladó és a vevő közötti pénzügyi tranzakció a közszférán belüli zajlott le. (Az MNB nem része az államháztartásnak, de része a közszférának. Az MTA – mint a központi költségvetés része, egyik fejezete – a vételárral növelhette bevételeit.) Az értékbecslés és a hozzá rendelt műszaki tanulmányok tartalmazzák a szakmailag szükséges és elégséges adatokat.

Az ingatlan **előnye**, hogy a Budai Várnegyedben, annak is a kiemelten védett, ingatlanforgalmi szempontból legértékesebb részén található. Megvásárlásával az MNB az épített magyar történelmi örökség megőrzését, megvédését biztosíthatja. **Hátrány** a költséges műemléki védettség és az épület-rekonstrukció pótlólagos ráfordításai, melyek elérhetik, sőt meghaladhatják a vételárat. Amennyiben az alapítvány alapítói okiratában meghatározott egyik fő célt (műemlékvédelem) tekintjük, akkor a vásárlás eredményesnek mondható. A végleges minősítés (ami nem tartozik az FB hatáskörébe) a vizsgálat idején nem, csak a kivitelezést követően ítéltető meg.

IPOSZ-székház

Az Ipartestületek Országos Szövetsége tulajdonában állt, Budapest belvárosában, a Kálmán Imre utcában levő épület adásvétel útján történő megvásárlásáról az MNB igazgatósága 2013. december 18-i ülésén döntött. A jegybank elnökének ezt megelőzően (december 5-én) tett nyilatkozatát (“*az ingatlan MNB általi megvásárlásának nincs jogi akadálya*”) az IPOSZ másnap írt levelében “örömmel fogadta.” Szerinte az épület “*kiválóan hasznosítható az MNB tevékenységét támogató célokra.*” Felújítását követően otthont ad majd közgazdasági, pénzügyi szakemberek bankszakmai képzésének.

Az értékbecslést végző társaság 459 millió forint forgalmi értéket állapított meg (áfa nélkül). A becslés és a hozzá rendelt műszaki tanulmányok tartalmazzák a szakmailag szükséges és elégséges adatokat. Egy korábban (2012. február) készült szakvélemény a forgalmi értéket még 700 millió forintra taksálta, más szakvélemények 590 millió, illetve 611 millió forintot becsültek. **450 millió forint** (+ áfa) lett a szerződésbe foglalt vételár, ami mindegyik becslésnél kevesebb. A belvárosi ingatlan-árakat figyelembe véve ez kedvező, a belső átalakítási munkálatok költsége viszont a vételárat messze meghaladhatja. A birtokba adás 2014. február 28-án történt jegyzőkönyv felvételével, az illetékes földhivatal az ingatlant az MNB javára bejegyezte. 38/2014.(02. 07) ig. számú határozatával az igazgatóság az ingatlant “*mint nem pénzbeli vagyont rendel*” az ekkor alapítás alatt álló **Pallas Athéné Domus Scientiae Alapítvány (PADS) javára.**

Feltáró kutatásokat a szerződő felek az adásvétel előtt nem végeztek, a várható felújítási teendőket nem jelezték. Az ingatlanszakértő alulbecsülte a felújítási munkálatok költségeit (100-150 eFt/m²). A helyszíni bejárás során tapasztalható volt, hogy a bontások/építések nagy ütemben folynak. A rekonstrukciót generálkivitelezőként az 1889-ben alapított Magyar Építő Zrt. végzi. A kivitelezés határideje 2016. IV. negyedév. A vizsgálat ingatlanszakértőjének véleménye szerint nagy biztonsággal előre jelezhető, hogy a felújítási költség jelentős lesz, ezért szükséges a szigorú szakmai ellenőrzés, a szakemberek – megrendelő, tervező, műszaki ellenőr, műemlékesek – folyamatos kapcsolat-tartása.

Az **ingatlan-ügylet lebonyolítása a hatályos jogszabályoknak megfelelően történt.** Az eladó és a vevő közötti pénzügyi tranzakció a közszférán belüli zajlott le. (Az MNB nem része az államháztartásnak, de része a közszférának. Az IPOSZ – mint egyesület, civil szervezet – a mikro-, kis- és középvállalkozások legnagyobb országos munkaadói és szakmai szövetsége.)

Az ingatlan **előnye** első sorban az elhelyezkedése: Budapest V. kerületének központi részén, az Országháztól és az MNB központi épületétől mindössze néhány száz méterre található. **Hátránya** – mivel teljes körű felújítást, átépítést igényel – a vételárat akár többszörösen is meghaladható ráfordítási költség. Hátrány a közvetlen parkolási lehetőségek hiánya. Az egykori IPOSZ-székház hasznosításáról, további sorsáról a PADS kuratóriuma jogosult dönteni.

Megyei kórház (Kecskemét)

Az Állami Egészségügyi Ellátó Központ jogelődje, a Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség-és Szervezetfejlesztési Intézet (GYEMSZI) 2014. február 14-én – 1 700 ezer forintos irányárral – egyfordulós pályázatot hirdetett a Kecskemét belterületén működő kórház értékesítése céljából. 2014. március 10-i döntése értelmében az MNB igazgatósága – “a jegybank törvényben meghatározott “ közgazdasági, pénzügyi szakember képzés elősegítését, támogatását célzó oktatási, képzési célú feladataihoz kapcsolódóan, azokkal összhangban, a Kecskeméti Főiskolával együttműködve – egyetértett a pályázaton való részvétellel, kötelező érvényű ajánlat-tétellel, illetőleg az ingatlan **1 800 millió forint**

vételárral való megszerzésével. Az ingatlanon az adásvétel időpontjában 28 épület állt. Ezeket a vevő megtekintette. A vételt követően az MNB igazgatósága az ingatlant a **Pallas Athéné Domus Mentis alapítvány (PADMA)** tulajdonába adta. Hasznosításáról, további sorsáról innentől kezdve a PADMA kuratóriuma jogosult dönteni.

A vásárlás lebonyolítása a hatályos jogszabályoknak megfelelően történt. Az eladó és a vevő közötti pénzügyi tranzakció a közzszférán belüli zajlott le. (Az MNB nem része az államháztartásnak, de része a közzszférának. A GYEMSZI, illetőleg jogutódja, az Állami Egészségügyi Ellátó Központ a központi költségvetés XX. fejezetébe tartozik.)

A kedvezményezett alapítvány a megvett felépítményeket – a portaépület kivételével – lebontotta. A területet a helyszíni bejárás időpontjában őrző-védő, élőerős szolgálat biztosította. Munkavégzés a helyszíni bejárás idején nem történt. Az ellenőrzésre átadott dokumentumok között a város rendezési tervének e területre vonatkozó kivonata nem található meg. A vizsgálat nem tudta megállapítani, miért vette meg az MNB az egykori kórház területén álló 28 épületet.

Az ingatlan **előnye**, hogy teljes infrastruktúrával rendelkezik. A főiskola szomszédságában van, vele együttműködve a PADMA a gazdasági és pénzügyi szakemberképzés térségi központja lehet. Előny lehet az is, hogy a kormány huszonötmilliárd forintot bocsát Kecskemét rendelkezésére, hogy a város létrehozhasson egy gazdaságfejlesztési alapot. **Hátrány** a jelentős (a vizsgálat időszakában ismeretlen) bontási költség. A leendő beruházás pénzügyi feltételei nem ismertek.

Borbély-kastély (Tiszaroff)

"Társadalmi felelősségvállalási stratégiájának értelmében a jegybank törekszik arra, hogy béren kívüli juttatással, támogatási és segélyezési rendszer működtetésével, valamint egyéb jóléti szolgáltatásokkal támogassa több mint ezer munkavállalóját". A korábban többre (utoljára 456 millió forintra) becsült, végül **415 millióért** megszerzett, műemléki és helyi védettségű ingatlan (két udvarház és két pavilon-épület) megvételét a jegybank azzal indokolta, hogy az elmúlt évtizedekben a tulajdonában – időszaktól függően – csaknem két tucat ingatlan volt, és ezek közül általában ötöt-hetet rekreációs és üdülési célra használtak. Ezt az üdülőhálózatot 2009-ig teljes egészében felszámolták.

2014. március 10-én az MNB igazgatósága úgy döntött, hogy *"a jegybank törvényben meghatározott közzszférán belüli pénzügyi szakember képzés elősegítését, támogatását célzó oktatási, képzési célú feladataihoz kapcsolódóan és azokkal összhangban, továbbá a Bank munkavállalói részére szervezett képzések, továbbképzések helyszíneként és a munkavállalók részére jóléti szolgáltatások biztosítása céljából"* tárgyalásokat kezdeményez a tiszaroffi kastélyszálló adásvétel útján történő megvásárlására. A volt tulajdonos már nem kívánta azt üzemeltetni, ezért 2014. februári ajánlatában 580 millió forintos eladási árat közölt. A 3,5 hektáros ingatlan – a döntéselőkészítők szerint – *"kiválóan hasznosítható"* az MNB tevékenységét támogató célokra, így *"különösen oktatási-kulturális központ létesítésére és működtetésére (...), szervezett képzések, továbbképzések helyszíneként és a munkavállalók részére jóléti szolgáltatások (szabadidős, rekreációs célú funkciók) biztosítása céljából is műemléki környezetben."* Június 16-án az igazgatóság döntést hozott az ingatlan megvételéről, az MNB elnöke pedig 2014. június 23-án aláírta az adásvételi szerződést az eladóval, az ÁTRIUM-MOBIL Kft. tulajdonosával.

A vásárlás lebonyolítása körültekintően, a hatályos jogszabályoknak megfelelően történt. Az eladó és a vevő közötti pénzügyi tranzakció a köz- és a magánszféra között ment

végbe; 415 millió forint közkiadásért cserében ugyanennyivel gyarapodott az köztvagyon.

165/2014. (07.22) sz. határozatával az igazgatóság "üdültetési, jóléti szolgáltató és üzemeltető egyszemélyes gazdasági társaság" létrehozásáról is döntött (tiszaroffi fiókteleppel), 2015. március 23-án pedig arról hozott döntést, hogy az MNB kizárólagos többségi tulajdonában álló társaságok (leányvállalatok), a jegybank által létesített alapítványok, továbbá az MNB sportköre számára biztosítja a tiszaroffi Képzési és Szabadidő Központ szolgáltatásainak igénybevételét. Szerződést kötött a kastélyszálló üzemeltetésére az MNB Jóléti Humán Szolgáltató és Üzemeltető Kft-vel. 2016-ban 510 millió Ft értékben, nem pénzbeli hozzájárulásként (apportként) átadta számára kastélyszállót, melynek szolgáltatásait havonként finanszírozott díj (az őrzésvédelmi költségek emelkedése miatt az eredeti 37 500 ezer forintról 44 450 ezer forintra emelt előleg) nyújtásával veszi igénybe.

A jelenleg 45 szobás egykori Borbély-kastély jó benyomást kelt. Ápolt, a legkorszerűbb technikával feszerelt (gépkocsi-beállók, kiváló konyha, kultúrált étkeztetés, videokamerás őrzés, internet-hozzáférés), jók a sportolási lehetőségek (kispályás foci, úszómedence, wellness, 3 tenispálya, kerékpár, minigolf, teke stb.) Felkészült, udvarias, szolgálatkész a személyzet. A wellness, fitness-szolgáltatások és a sportpályák használatát házirend szabályozza. A szobák színvonala 3-4* közé tehető.

Tekintettel a megvett ingóságokra is, az ingatlan ára nem nevezhető magasnak. Üzemeltetése azonban piaci alapon nem, csak "szocialisztikus" módon, szolgáltatásainak folyamatos jegybanki finanszírozásával látszik lehetségesnek. A szálloda-kapacitás kihasználtsága alacsony. Az egy év alatt maximálisan igénybe vehető 37 230 vendégéjszakából 2015-ben 8 172 volt az igénybevétel, így a rendelkezésre álló ágykapacitás alapján a kihasználtság 22 %-os volt a "nyitva levő" napokra számítva. Ennek az aránynak a duplája is alatta van a három-négy *-os szállodák 50 - 60 % körüli szállodakapacitás-kihasználtságának.) Az MNB 2014-ben 332 millió forintot fizetett a veszteséggel gazdálkodó Jóléti Humán Szolgáltató és Üzemeltető Kft-nek a szolgáltatásaiért. 2015-ben 358 millió forintot tettek ki a szabadidő központ költségei. Az egy vendégszobára jutó napi költség (teljes ellátással) 86-87 ezer forint, ami – szobánként két-három vendéggel számolva is – rendkívül magas.¹⁷ A jelenleg 26 fős, féléves munkaidőkeretben foglalkoztatott létszám több vendéget is ki tudna szolgálni.

A kastély **előnye**, hogy megvásárlása kedvező áron történt. Egy 2009-ben készült szakvélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke 923 millió forint. Ennek a tényleges vételár a felét sem teszi ki. A Társadalmi Felelősségvállalási Stratégia jegyében az országban eggyel több műemlék-kastély védelme oldódott meg. Rekreációra, szakmai tréningekre, sportolásra alkalmas a kúria ápolt parkja (a három salakos tenispálya, streetball-pálya, füves focipálya, strand-röplabda-pálya, úszómedence stb.), wellness-szolgáltatása. További előny, hogy a kastélyszálló működése javítja Tiszaroff és térsége foglalkoztatási helyzetét. **Hátrányai:** magas fajlagos üzemeltetési, működtetési, őrzési, fűtési költségek. (Főszabály szerint a Képzési és Szabadidőközpont üdülési szolgáltatásai május végétől augusztus végéig, az iskolai szünetek alatt, illetve egyéb hivatali rendezvény hiányában hétvégenként vehetők igénybe.) Folyamatos karbantartási feladatokat ad, jelentős ráfordításokkal járhat első sorban a főépület, de a két pavilon szigetelése is. A Fürdőház bővítéséhez nincs termál-kút (forrás). További hátrányt jeleznek a kedvezőtlen útviszonyok: Tiszaroff mind az M3 autópályától, mind a 4. sz. főúttól messze van. (Magyarország sajátossága, hogy az észak-dél irányú alföldi mellékutak gyenge minőségűek.)

¹⁷Egy – az MNB Jóléti Kft. által kiállított – számla szerint az egy főre vetített üdülési szolgáltatási díj (szállás + ebéd) a Tiszaroffi Képzési és Szabadidő-központban egy 2015. decemberi napon 44 450 forint + 2 540 forint volt.

A tiszaroffi Borbély-kastély üzemeltetésével a Jóléti Kft az MNB ingatlan-stratégiájában meghatározott sikerkritériumoknak – a kihasználatlanságból fakadó, fajlagosan nagy ráfordítások miatt – nem tud maradéktalanul megfelelni.

Eiffel Palace

A XIX. század végén épült irodaház 2012-ben kezdte felújítani az Eiffel Palace Kft. Az 5 parkoló-pincszint + földszint + 7 emelet (az adásvételi szerződés szerint 14 500 m² bérebe adható alapterületű), műemléki környezetben elhelyezkedő épület első értékbecslését a KPMG Tanácsadó Kft. végezte, és 46,2 millió euró **befektetési értéket** állapított meg (áfa nélkül). További értékbecslés a megvásárlás előtt nem készült. Egy későbbi (a megvásárlás után készült) szakértői vélemény nettó 14 800 milliárd forint **forgalmi értéket** becsült, ami – 310 Ft/EUR árfolyammal számolva – 47,7 millió eurónak felel meg. (A forgalmi és a befektetési érték számítása eltérő módszerrel történik.) Az Eiffel Palace első piaci (kínálati) ára kevesebb volt, mint a későbbi vételár (40 M EUR¹⁸, illetve 45,3 M EUR).

2014. április 30-án – Kovács Attila ügyvezető partner aláírással – a HORIZON DEVELOPMENT (az Eiffel palace jelenlegi üzemeltetője) céges papírján címzett nélküli Összefoglaló készült, amelyben az ügyvezető üdvözölte az MNB-nek az Eiffel Palace megvételére irányuló érdeklődését. Az Összefoglaló ismerteti a projekt tulajdonosi szerkezetét, és kijelenti, hogy az épület kizárólagos tulajdonosa az Eiffel Palace Kft., melynek két tulajdonosa van:

- a Qualmiston Limited (székhelye Larnaca), melynek a tulajdonában van az üzletrészek 52 %-a;
- az EFPA Estate Kft. (székhelye Budapest), melynek 48 % a részesedése az Eiffel Palace Kft.-ben.¹⁹

A két tulajdonos közötti megállapodás értelmében az EFPA részesedését a Qualmiston jogosult megvásárolni abban az esetben, "ha ezzel egyidejűleg az EFPA Kft. által az Eiffel Palace Kft.-nek nyújtott tagi kölcsön visszafizetésre kerül."²⁰ Ez a tranzakció lezajlott, aminek következtében az Eiffel Palace Kft. egyedüli tulajdonosa a Qualmiston Limited lett.

Az MNB igazgatósága 2014. május 7-én ülésen kívüli határozattal döntött az ingatlan megvásárlására irányuló tárgyalásokra való előkészületekről. Felhatalmazta a főigazgató asszonyt arra, hogy az április 25-én a projektcég "komplex átvilágításával" és más feladatokkal megbízott Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda bevonásával a tárgyalásokat lefolytassa. Az iroda megbízást adott a KPMG Tanácsadó Kft.-nek az irodaház értékelésére. A jegybank igazgatósága 2014. július 22-i ülésén tárgyalta az irodaház megvételéről szóló előterjesztést. 166/2014. (07.22) sz., egyhangú határozata szerint "a meglévő bérleti szerződések hatályának fenntartásával, a bérleti szerződéssel nem hasznosított területeken a Magyar Nemzeti Bank és az általa alapított szervezetek hosszú távú, minőségi, korszerű, környezetbarát, irodai célú elhelyezése érdekében egyetért" az ingatlan tulajdonjogának 45 300 000 EUR + áfa vételárért történő megszerzésével. Felhatalmazta az igazgatóság elnökét, hogy az adásvételi szerződést kösse meg. (A szerződő felek az adásvételi szerződést nem együtt írták alá; először, július 22-én a vevő jegyezte, majd július 28-án az eladó – ügyvédi ellenjegyzés mellett). Az ingatlant a beruházást finanszírozó Unicredit Bank 28 millió euró (és járulékai) összegű keretbiztosítéki jelzálogjoga és (2017. november 30-ig érvényes) vételi joga terhelte. (A projektcég tulajdonosai a bankhitelen kívül tagi kölcsönt is nyújtottak az Eiffel Palace Kft.-nek.) A vételár **45,3 millió euró** volt, amit (308,47 Ft/euró árfolyammal számolva 13 973 691 ezer forintot) a jegybank (július 28-án) átutalt a kedvezményezett Eiffel

¹⁸ Hungarian Investment Project (szerkesztése lezárva: 2014. január 24). Hungarian Investment and Trade Agency (HITA)

¹⁹ Az EFPA Estate Kft. 1/1 tulajdonosa a Saint Vincent & the Grenadine-szigeteken (Kis-Antillák) bejegyzett Stringston Limited.

²⁰ A fővárosi cégbírósági cégjegyzék szerint az EFPA tagsági jogviszonyának kezdete 2012. augusztus 30. A Qualmiston nyilvántartási hatósága a *Ministry of Commerce, Industry and Tourism, Cyprus*. Kézbesítési megbízottja: Jutasi és Társai Ügyvédi Iroda (Budapest, Alkotmány u. 31).

Palace Kft. számlájára. Három nappal később az irodaházat birtokba vette, és az üzemeltetésére szerződést kötött a HORIZON DEVELOPMENT-nel.

A vásárlás lebonyolítása a hatályos jogszabályoknak megfelelően történt. Az eladó és a vevő közötti pénzügyi tranzakció a köz-és a magánszféra között ment végbe.

Az 1996-ig állami tulajdonban levő egykori Zrínyi nyomdát az Eiffel Palace Kft. 2011-ben vásárolta meg befektetési céllal. Tagi kölcsön és bankhitelek (a földhivatali tulajdoni lapon az UniCredit Bank javára **28 millió euró** keretbiztosítéki jelzálogjog volt bejegyezve) felhasználásával magas színvonalú átalakításokat végzett rajta, majd három év múlva adta el az MNB-nek csaknem kilencszeres áron. A sikeres üzletet a cég 2014. évi auditált pénzügyi beszámolója illusztrálja: az **500 ezer forint jegyzett tőkével** működő társaságnak gyakorlatilag annyi bevétele volt, amennyit az MNB-től kapott (az értékesítés nettó árbevétele 445 millió, az egyéb bevétel 14 milliárd forint, 97 %). 3,1 milliárd forint adózás előtti eredményéből a cég 36 millió forint (1,2 %) társasági adót, 6 millió forint iparüzési adót fizetett. Kifizette szállítói tartozásait, eleget tett az "egyéb kötelezettségek"-nek (3 milliárd forint bankhitel). 2 fő éves átlagos állományi létszámmal, személyi jellegű ráfordítások nélkül működött. A ráfordítások, adók levonása után több mint 3 milliárd forint adózott eredményt realizált. 2015. március 27-én a taggyűlés a könyvvizsgáló által maximált – **hárommilliárd forint** (2 956 millió forint) – **osztalékot** állapított meg, illetve vett ki.

A pénzügyi beszámolóról hitelesítő vélemény született, ami azt jelenti, hogy az hű és valós képet mutat a cég (az Eiffel Palace Kft.) 2014. év végén fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, és a benne foglalt állítások összhangban vannak a hatályos magyar jogszabályokkal. A kiegészítő melléklet szerint az Eiffel Palace Kft. tagja a Qalmiston Limited, jegyzett tőkéje 500 ezer forint. A Qalmiston tulajdonosa – saját elmondása szerint – Kovács Attila ügyvezető, az irodaház eladója.

Az MNB igazgatósága "lakókkal együtt" vette meg az irodaházat. A legnagyobb bérlő a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft (PWC), amelynek a bérleti szerződése 128 hónapra szól. Az ingatlan kihasználtsága – bérlők révén – 2014. májusában 65 %-os volt. (A jelenlegi időszakban már 100 %-os.) A kalkulált bérleti díj – a korábbi kihasználtság mellett – 1,5 millió euró/év, 95 %-os kihasználtság esetén 2,5 millió euró/év volt. A 2015. évi tényleges bérleti díj 623 millió forint (311 forintos árolyammal számolva) 2 millió euró/év.²¹ A helyszíni bejárás alkalmával szerzett információk, illetve az adásvételi szerződés szerint a bérbe adható alapterület 14 500 m². Az MNB illetékes fősztályvezetőjének 2016. február 17-én közölt adatai szerint az "összes alapterület" 12 880 m², az "összes kiadott alapterület" 9 866 m². A külső bérlők által igénybe vett terület aránya eszerint 76,6 % (ezen belül a PWC 59,3 %), míg az "összes MNB érdekeltségébe tartozó vagy általa használt terület" 23,4 %. A **bérbe adott terület magas aránya** magyarázhatja, hogy nem az MNB, hanem a legnagyobb bérlő, a PWC emblémája látható a homlokzat tetején.

Az MNB beruházási vezetőjének tájékoztatása szerint "az Eiffel Palace irodaház 'megtelt', bérbe adható irodaterület az ingatlanban nincs." Az össz-alapterület (12 880 m²) több mint háromnegyede bérlőknek van kiadva, az "MNB érdekeltségébe vagy általa használt terület" nem egészen egynegyedét teszi ki az össz-alapterületnek.

Az irodaház 3-6. emeletén és földszintjén a PWC Hungary helyezkedik el. A multi-cégnek több mint tízéves bérleti szerződése van az MNB-vel, ami szerint jelenleg egymaga az irodaház 59,3 %-át foglalja el. A többi bérlő (köztük a Campus Gastro Kft.) 17,3 %-át köti le az irodaépületnek, melynek nem egészen egynegyedét (23,4 %-át) "lakja" az MNB. Uőbbinak a megoszlása: könyvtár (4,1 %), MARK Magyar Reorganizációs és Követeléskezelő Zrt. (4,7 %), MNB Szanáási Igazgatóság (3 %), Pénzügyi Stabilitási és Felszámoló Nonprofit Kft. ((5,1 %), MNB irodák (5,9 %), egyéb (0,6 %).

²¹Az MNB banküzemi számviteli és pénzügyi fősztályvezetőjének közlése szerint a bérlőktől származó 2015. évi elszámolt bevételi adatok jelenleg még (május 31-ig) "nem alkalmasak az Eiffel Palace költségeinek, ráfordításainak összevetésére, mivel a továbbszámlázott közüzemi díjak elszámolása még nem valósult meg."

Az MNB az irodaház – megvételekor üresen álló – 7. emeletén 523 millió forintos bruttó ráfordítással exkluzív teret alakított ki, miután a beruházás megvalósításáról üzleti esettanulmány készült. Multi-funkciós, exkluzív konferenciater, open-space jellegű kisebb közösségi tér (a legkorszerűbb audiovizuális-és stúdiótechnikával, változtatható nagyságú tárgyalóterekkel), “szuperkönyvtár” valamint e terek használatához szükséges szociális és kiegészítő helyiségek helyezkednek el benne.

Az épület Budapest kiemelkedő (luxus) színvonalú, prémium kategóriás irodaháza, amiről több külföldi elismerés is tanúskodik. Ez a legfőbb **előnye**. Az átépítés során az eladó társaság építészeti és épületgépészetileg bravúros, úttörő jellegű, drága műszaki megoldásokat alkalmazott. (Műemléki környezetben öt föld alatti gépkocsi-szintet építettek úgy, hogy az épület szerkezeti stabilitása nem sérült.) 240 föld alatti parkolóhely létesült. Előny a környezetbarát energia-felhasználás, a Nyugati tér melletti elhelyezkedés, a közeli metróállomás és pályaudvar, a körüli villamosmegálló. **Hátrány** az, hogy a luxus-színvonal tartása magas költségekkel párosul. Hátrány a nagy forgalmú, környezetszennyező Nyugati téri felüljáró és az egykori Skála áruház falának látványa.

Az Eiffel Palace-ban első sorban nem az MNB és az általa alapított szervezetek munkavállalói dolgoznak. Az igazgatóság eleve csak “a bérleti szerződéssel nem hasznosított területeken” kívánta elhelyezni dolgozóit, a bérlők aránya már a vásárláskor is kétharmados volt. **Az irodaház megvásárlásának célszerűsége egyelőre nem ítéhető meg** (több mint háromnegyedét jelenleg még bérlők veszik igénybe).

MTA Központi Kémiai Kutató Intézet

A Magyar Tudományos Akadémiához tartozó Központi Kémiai Kutató Intézet (a budapesti Rózsadombon elhelyezkedő ingatlan) megvásárlásának célja tudományos, kutatás-fejlesztési, innovációs és modernizációs tudásközpont létrehozása és működtetése. Többek között a tudásteremtés ösztönzése, a tudományos ismeretek és tapasztalatok megosztása a gazdaság és a hazai versenyképesség kitörési pontjait jelentő tématerületeken (bionika, robotika, egészség-ügy, egészségipar és egészségügyi szolgáltatások, turizmus, start-up vállalkozások) interdiszciplináris kutatások, új tudományos és gazdasági ismeretek, eredmények létrehozásának ösztönzése és támogatása, a gazdaságban alkalmazható kutatás-fejlesztés ösztönzése, azok eredményeinek elterjesztése, ezáltal a kis- és közepes méretű vállalkozások versenyképességének elősegítése.

Az ingatlannal az MNB egy közösségi oktatási, kutatási, tudományos és kulturális funkciókkal ellátott fejlesztést kíván megvalósítani.

Az értékbecslés készítője 2014. december 18-án **2,9 milliárd forint** forgalmi értéket állapított meg. Az MNB igazgatósága számára ezt megelőzően (december 2) készült előterjesztés 2,7 milliárd forint vételárat tartalmazott (áfa nélkül). Az igazgatóság előzetesen, majd – ülés tartása nélkül – írásban szavazott, és a 282/2014.(12.03) sz. határozatával döntött arról, hogy az MTA által meghirdetett, a főváros II. kerületében fekvő ingatlanra vonatkozó nyilvános árverésen az MNB rész vesz, és azt adásvétel útján kívánja megszerezni. A licit felső határaként az értékbecslő adatát adta meg. A kikiáltási ár 2,7 milliárd forint volt, ezzel nyert a jegybank. Az adásvételi szerződés kelte 2015. január 15. A birtokbaadás szabályosan, jegyzőkönyv felvételével készült. 74/2015.(04.209 számú határozatával az igazgatóság az ingatlant a **Pallas Athéné Domus Innovationis Alapítvány (PADI)** javára rendelte a korábban már átadott pénzbeni vagyonon felül.

Az **ingatlan-ügylet lebonyolítása a hatályos jogszabályoknak megfelelően történt**. Az eladó és a vevő közötti pénzügyi tranzakció a közszférán belüli zajlott le. (Az MNB nem része az államháztartásnak, de része a közszférának. Az MTA – mint a központi költségvetés része,

egyik fejezete – a vételárral növelhette bevételeit.)

Az értékbecslés és a hozzá rendelt műszaki tanulmányok tartalmazzák a szakmailag szükséges és elégséges adatokat.

Az ingatlan **előnye**, hogy a budapesti Rózsdombon, 15 658 m² területen, kiemelkedően rangos helyen található. Forgalmi értéke magas. Funkcióváltással méltó helye lehet a hazai és nemzetközi innovációs jellegű kutatásoknak, fejlesztéseknek. A főépület és a labor-épületek szerkezetileg jó állapotban vannak, az átalakításnak számos lehetőséget kínálnak. **Hátrány**, hogy az átalakításokhoz az alapítványnak jelentős összegeket kell előteremtenie. Hátrány az is, hogy a beépítettség maximuma 10 % lehet. A jelenlegi beépítettség ennél magasabb fokú, és ha bontásra kerül sor, a szerzett jog elveszhet.

A BEKÉRT DOKUMENTUMOKON KÍVÜL
FELHASZNÁLT FORRÁSOK

Jogforrások

- Magyarország Alaptörvénye
- Polgári Törvénykönyv (Ptk; 2013. évi V. törvény)
- Jegybanktv. (MNB-tv; 2013. évi CXXXIX. törvény)
- Számvevőszéki törvény (2011. évi LXVI. törvény)
- A nemzeti vagyonról szóló törvény (2011. évi CXCVI. törvény)
- A Magyar Nemzeti Bank éves beszámolóképzési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 221/2000. (XII. 19.) Korm. rendelet
- Az Európai Unió Tanácsának 3603/93/EK rendelete (1993. december 13) a Szerződés 104. cikkében és a 104b cikke (1) bekezdésében említett tilalmak alkalmazásához szükséges fogalmak meghatározásáról

MNB-kiadványok

- Alapokmány (2014. május)
- Társadalmi Felelősségvállalási Stratégia (2014. június)
- Szervezeti és Működési Szabályzat (2015. június 1)
- Etikai Kódex (2014)
- Az MNB éves jelentései (a 2013. és a 2014. üzleti évről szóló jelentés és beszámoló)

Szakirodalom

- Arisztotelész: Politika. Gondolat Kiadó, 1984
- A Magyar Nemzeti Bank története I. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1993
- Korencsi Attila – Lakatos Melinda – Pulai György: A monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó szabályozás – kötelezettségek és lehetőségek. MNB-szemle, 2013. október
- Lentner Csaba – Szegedi Krisztina – Tatay Tibor: Társadalmi felelősségvállalás a bankszektorban. Pénzügyi Szemle, 2015/1
- Matolcsy György: Egyensúly és növekedés. Kairosz Kiadó, 2015
- Mi a vállalati társadalmi felelősségvállalás? (A CSR az Európai Unión belül.)
Education and Culture DG (Lifelong Learning Programme)

Egyéb

- Alapító Okirat
- 58/2015. (XI. 24.) OGY határozat
- Az ÁSZ jelentései az MNB ellenőrzéséről (2013.02.13 és 2015.04.14)

GLOSSZÁRIUM

accountability (elszámoltathatóság): egy független intézmény jogi és politikai kötelezettségvállalása arra, hogy döntéseit az állampolgárok és választott képviselők számára megfelelően alátámasztva hozza meg; az adott intézmény ez által felelőssé válik céljainak megvalósításáért. (MNB EU-miniszotár)

appropriáció: törvényi (kötségvetési törvényi) felhatalmazás

BREEAM In-Use: nemzetközileg használatos értékelési módszer, amely segíti az ingatlan-befektetőket, ingatlantulajdonosokat és üzemeltetőket a fejlesztési döntések meghozatalában, a hatékony működés fenntartásában

CSR (Corporate Social Responsibility): vállalati társadalmi felelősség

eredményesség (effectiveness): azt jelenti, hogy a pénzügyi tranzakcióval megvalósul annak deklarált célja

“A teljesítmény-ellenőrzés a gazdaságosság, a hatékonyság és az eredményesség vizsgálatára irányul és az alábbiakat öleli fel: (...)

(c) az eredményesség vizsgálatát az ellenőrzött szervezet által kitűzött célok elérése tekintetében, valamint a tevékenységek tényleges hatásának vizsgálatát a szándékolt hatásokhoz viszonyítva”²²

gazdaságosság (economy): az a követelmény, ami szerint – a megfelelő, elvárható minőség biztosítása mellett – a költségek, ráfordítások (vételár) minimalizálására kell törekedni

GYEMSZI: Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet

hatékonyság (efficiency): az a követelmény, ami szerint a ráfordítások (vételár) hozama álljon arányban (költség-hatékonyság: áldozatok és élvezetek viszonya)

in-Depth audit: a kiválasztott tranzakciók mélyreható ellenőrzése

INTOSAI (International Organisation of Supreme Audit Institutions): Legfőbb Ellenőrző Intézmények Nemzetközi Szervezete

SWOT-analízis: Strengths – Erősségek, Weaknesses – Gyengeségek, Opportunities – Lehetőségek, Threats – Veszélyek (fenyegetések)

²²https://www.asz.hu/storage/files/files/Ellenorzes_szakmai_szabalyok/nemzetkozi_kovetelmenyek/issai_100_hun_final.pdf